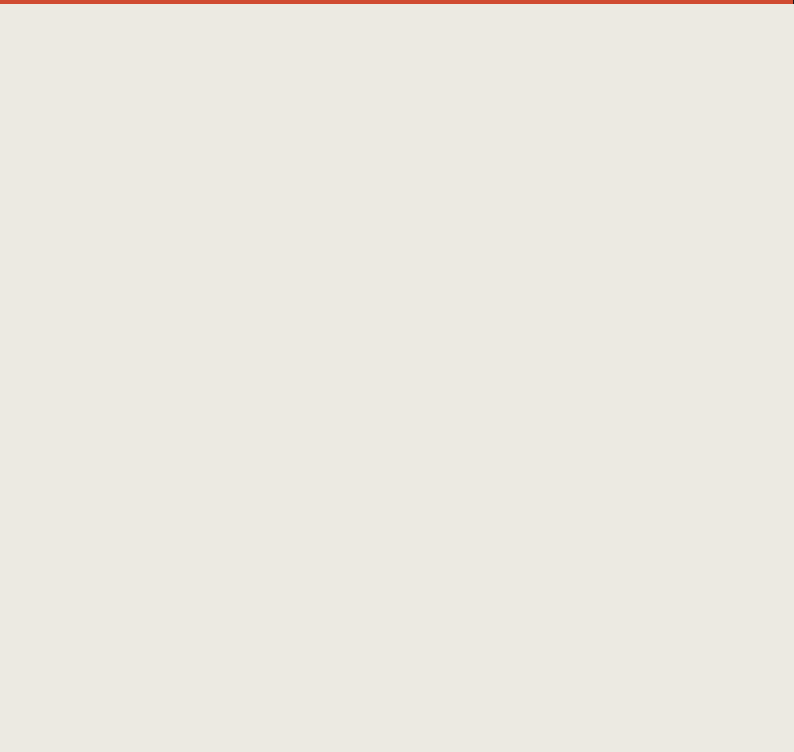




# Actieplan Woningbouw Oirschot 2.0 - mei 2021

**Oirschot**



# Doel van het Actieplan Woningbouw

**Oirschot is een aantrekkelijke landelijke gemeente met een strategisch gunstige ligging ten opzichte van de steden Eindhoven, Tilburg en 's-Hertogenbosch. Daarnaast maakt het deel uit van de economisch groeiende Brainportregio. Oirschot ligt daarmee goed in de markt, zowel voor haar inwoners als voor stedelingen en expats die graag in deze gemeente willen komen wonen. Het huidige woningaanbod kent een grote krapte waardoor er veel druk is op de huizenmarkt. Als Oirschot leefbaar en vitaal wil blijven, dan moet de gemeente stappen maken om te zorgen dat er meer woningen beschikbaar komen voor verschillende doelgroepen.**

Er is dus actie nodig om te zorgen dat meer mensen die in Oirschot willen wonen binnen de gemeente of in één van de kernen een aantrekkelijke woning kunnen vinden. Dit Actieplan Woningbouw draagt daar aan bij. Op basis van een uitgebreide inventarisatie geeft het richting aan kansen voor de woningbouw in Oirschot voor de komende tien jaar. Het is opgesteld vanuit de woningbouwopgave en integraal benaderd vanuit een bredere thematiek.

## **Het Actieplan Woningbouw dient meerdere doelen:**

- Het vaststellen van het ambitieniveau van de gemeente Oirschot met betrekking tot woningbouw voor de komende tien jaar (zowel kwalitatief als kwantitatief);
- Het geven van duidelijkheid naar initiatiefnemers over het gewenste (hoge) kwaliteitsniveau en de spelregels (onder andere ambitieus inzetten als instrument);

- Het aanscherpen van het (woon)beleid om daarmee de gestelde doelen beter te kunnen bereiken (bijv. nadere detaillering percentage sociale woningbouw);
- Het per kern, aansluitend op de kwaliteit daarvan, vaststellen van de onderzoeksrichting voor woningbouw en uitgangspunten op hoofdlijnen voor mogelijke woningbouwlocaties;
- Het beschikbaar krijgen van middelen om woningbouw mogelijk te maken en regie te kunnen voeren op kwaliteit;
- Het leggen van een basis voor een (pro)actief grondbeleid, met het oog op het kunnen voeren van regie;
- Het opzetten van een basis-participatiestructuur om inwoners vroeg te betrekken bij het bedenken, uitwerken en beoordelen van plannen;
- Het komen tot woningbouwafspraken met de regio Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE), specifiek met betrekking tot de bijdrage van Oirschot aan de Woondeal die de regio met Rijksoverheid en provincie Noord-Brabant sloot in 2019.

Daarbij is dit Actieplan Woningbouw een vertrekpunt. Het Actieplan Woningbouw vervangt niet het eerder vastgesteld beleid, maar bouwt daar op voort. Beleidsstukken als de Omgevingsvisie, Woonvisie en het Landschapskwaliteitsplan (in ontwikkeling) blijven beleidskaders waaraan concrete ontwikkelingen worden getoetst.

## **De beleidskeuzes in dit Actieplan beperken zich tot:**

- De inzet van de ambitieus en ruimtelijke principes per kern als instrument om te sturen op de gewenste kwaliteit;
- Een nadere specificatie van de programmering en specifiek de sociale woningbouw als verbijzondering van de Woonvisie;
- De uitgangspunten voor het (te herijken) grondbeleid.

Andere beleidskeuzes of afwijkingen van eerder vastgesteld beleid worden met dit Actieplan niet gemaakt. Zo is de beschreven ontwikkelrichting per kern geen nieuw beleid maar een onderzoeksrichting. Daarbij wordt per kern een richting bepaald en indicatief aangegeven welke locaties voor woningbouw het meest wenselijk en kansrijk zijn in aansluiting op de bestaande kwaliteiten van de kernen. In een vervolgstap wordt nader uitgewerkt welke concrete ontwikkeling per locatie kwalitatief passend is.

## Hoe is dit Actieplan tot stand gekomen?

Dit Actieplan beschrijft de hoofdlijnen en vormt de basis voor verdere uitwerking van beleid en locaties. Het Actieplan is integraal tot stand gekomen met kwaliteit als uitgangspunt.

Daarbij is gebruik gemaakt van eerder vastgesteld beleid (zie literatuurlijst) en beschikbare documenten over lopende initiatieven voor woningbouw.

Om tot dit Actieplan te komen heeft de gemeente opdracht gegeven twee onderzoeken uit te voeren:

- Braining the Future / LOS, 'Versnelling woningbouwopgave gemeente Oirschot' (augustus 2020);
- Grondgidsen, 'Slimme grondpolitiek Oirschot' (augustus 2020).

Om vast te kunnen stellen in hoeverre er ruimte is om, met de gewenste kwaliteit, voldoende woningen toe te voegen aan de bestaande woningvoorraad is een participatieproces gestart waarin inwoners en belangenorganisaties, zoals SBEO, Waterschap de Dommel en provincie Noord Brabant, zijn gevraagd

om mee te denken. Dit is in opdracht van de gemeente uitgevoerd door de bureaus Braining the Future en LOS Stad om Land. Het resultaat is een rapport dat ingaat op de kwaliteiten voor Oirschot en de kernen en dat een inventarisatie weergeeft van locaties die in meer of mindere mate geschikt zijn om woningbouw te kunnen realiseren.

Voor het inwoneronderzoek zijn per kern twee bijeenkomsten georganiseerd. Hiervoor zijn via inwonersorganisaties (dorpsraden, buurtbeheren, enz) en uit het netwerk van de gemeente circa 15 deelnemers per kern uitgenodigd. De eerste bijeenkomst stond in het teken van informatie ophalen en met elkaar in gesprek gaan over de kwaliteiten van de kernen. Tijdens deze bijeenkomst werden behoeften geïnventariseerd en kwaliteiten benoemd en is gekeken naar mogelijk interessante locaties.

Deze informatie is vervolgens door Braining the Future en LOS verwerkt. Naast de informatie uit de gesprekken zijn ook bestaand (provinciaal) beleid, eerdere analyses van de gemeente over geschikte locaties, mogelijke (milieu)belemmeringen en informatie over bereidheid om te ontwikkelen meegenomen. Ook werd met de gemeenteraad gesproken over de ambitieën.

De tweede bijeenkomst bestond uit een centrale (online) terugkoppeling voor alle kernen van de uitkomsten van het document 'Versnelling Woningbouwopgave'.

Uiteindelijk is op basis van het rapport van Braining the Future en LOS en het advies over de te voeren grondpolitiek (GrondGidsen) het Actieplan Woningbouw opgesteld. De eerste versie is op 8 december 2020 opiniërend besproken in de gemeenteraad. Op basis van die bespreking is een vervolproces met inwonersorganisatie en SBEO opgestart om te komen tot dit verbeterde Actieplan Woningbouw 2.0.

# Context

Naast dat Oirschot een prachtige landelijke gemeente is, is het ook onderdeel van de economisch groeiende Brainportregio. De strategische ligging zorgt ervoor dat Oirschot goed in de markt ligt. Maar wil de gemeente leefbaar en vitaal blijven dan moet zij aan het werk. Onder andere door te zorgen dat meer mensen die in de gemeente Oirschot willen wonen dat ook kunnen. De grote vraag naar woningen en de huidige gespannen woningmarkt zorgt voor veel druk op de markt. Veel stedelingen trekken naar de gemeente omdat het hier fijn wonen is. Daarnaast willen veel jongeren in deze gemeente blijven wonen. Dat betekent dat er meer woningen nodig zijn voor verschillende doelgroepen.

Naast het bouwen van huizen voor de eigen woningbehoefte wil Oirschot een bijdrage leveren aan de regionale opgave. In 2019 werd een Woondeal gesloten door Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) met de provincie Noord Brabant en de Rijksoverheid. Het uitgangspunt van deze afspraak is om te komen tot een versnelling van de woningbouwproductie in de regio. Daarbij wordt ook gekeken naar gebieden die op dit moment nog niet ontwikkeld kunnen worden op basis van provinciaal beleid en regionale afspraken. Om dat mogelijk te maken is draagvlak in de regio en bij de provincie nodig.

Het realiseren van de gemeentelijke ambitie, om te kunnen voldoen aan voldoende woningen voor de eigen behoefte en het leveren van een bijdrage aan de regionale opgave, vereist extra inzet en gerichte actie. Zeker ook omdat we constateren dat planvorming vaak langer duurt dan verwacht. Daardoor worden woningen die in de woningbouwprogrammering zijn opgenomen niet altijd op tijd gebouwd. Daarom heeft de gemeente dit Actieplan Woningbouw opgesteld. In het Actieplan zijn de ambities van

de gemeente uitgewerkt en geeft de gemeente aan hoe zij deze ambities wil gaan realiseren.

## **De ambitie sluit aan op de Woonvisie (2016), namelijk:**

### **"...de MENS voelt zich thuis"**

- Voldoende betaalbare en bereikbare woningen voor de huidige en toekomstige inwoners;
- Voorzien in een toekomstbestendige woningvoorraad.

### **"Oirschot: monumentaal ... en groen ..."**

- Aantrekkelijkheid als woongemeente behouden en waar mogelijk te vergroten;
- Herbestemming, transformatie en herstructurering van bestaande gebouwen en locaties.

### **"Oirschot: ... ondernemend ..."**

- Ruimte bieden aan initiatieven vanuit de bevolking;
- Het bieden van experimenteer- en innovatieruimte.

In dit Actieplan is ook de opdracht van de gemeenteraad uitgewerkt om maatregelen te ontwikkelen die een versnelling bieden aan het realiseren van kleinere woningen op kleinere kavels zonder daarbij de kernwaarden van Oirschot en het betreffende gebied uit het oog te verliezen en om te komen tot een 'slimme beperkte grondpolitiek'.

# Wat wil de gemeente bereiken met dit Actieplan?

## **Met kwaliteit en integraal**

We willen dat de gemeente Oirschot prikkelend en levendig blijft. Met woningbouw die bijdraagt aan de kwaliteiten waarmee Oirschot zich onderscheidt; ondernemend, monumentaal en groen. De komende jaren gaat de gemeente aan de slag om voldoende verschillende woningen met onderscheidende kwaliteit te bouwen. Dat wordt gedaan vanuit een integrale aanpak. Duurzaamheid is daarbij een belangrijk uitgangspunt. Oirschot hanteert daarbij de 'duurzaamheidsdriehoek'. Volgens deze theorie behelst duurzame ontwikkeling integratie van sociale, ecologische en economische aspecten: people, planet, profit.' (Toekomstvisie Oirschot 2030). In de Omgevingsvisie (2017) is dit als volgt uitgewerkt: 'Natuur, landschap en cultuurhistorie zijn dermate met Oirschot verweven dat ze onderdeel zijn van haar identiteit. Dat betekent dat nieuwe ontwikkelingen niet ten koste mogen gaan van behoud en herstel van deze kwaliteiten. Daarmee zetten we ontwikkelingen nadrukkelijk niet op slot, maar spannen we ons in om per saldo de kwaliteiten te versterken. Dat betekent ook dat compensatie moet plaatsvinden, en dus extra geïnvesteerd moet worden, als door ontwikkelingen schade optreedt aan die kwaliteiten. Per saldo moet er sprake zijn van winst.'. Inwoners- en belangenorganisaties in Oirschot spreken in dit verband over de 'saldo 0+ benadering'.

In de uitwerking stelt de gemeente de gebiedskwaliteiten centraal en legt relaties met maatschappelijke vraagstukken, zoals de klimaatopgave, energietransitie, verdroging en de toekomst van landbouw en veeteelt en verbetering van de biodiversiteit.

Daarbij is financiële haalbaarheid uiteraard belangrijk, maar het is niet zo 'wie betaalt bepaalt'. Uitgangspunt is een zuinig en slim ruimtegebruik waarbij we bestaand vastgoed en inbreidingslocaties zo goed mogelijk benutten en kijken naar de mogelijkheden voor uitbreiding. Uiteraard met oog voor het behoud van de bestaande kwaliteiten, zoals landschap en cultuurhistorie. De integrale visie en kaders hiervoor zijn door de gemeente uitgewerkt in het Landschapskwaliteitsplan. Dit plan is parallel aan dit Actieplan Woningbouw opgesteld en geeft aan welke ontwikkeling van het Oirschotse landschap de komende 20 jaar gewenst is ('visie') en biedt een kader om initiatieven integraal te beoordelen (in welk gebied zijn welke functies meer/minder wenselijk). Woningbouw is daarin één van de mogelijke functies, naast andere functies zoals landbouw, natuur, energie, water en cultuurhistorie.

## **Versterken van de kernen en bouwen naar behoefte**

De gemeente wil woningen toevoegen zodat ouderen en jongeren in de dorpen kunnen blijven wonen en er voldoende ruimte is voor nieuwkomers die zich in Oirschot willen vestigen. Dat draagt bij aan de sociale samenhang en leefbaarheid van de kernen en aan het voorzieningenniveau. Kwalitatief kiezen we om te bouwen voor alle doelgroepen met een focus op kleinere en betaalbare woningen die aansluiten bij de woonbehoefte van met name jongeren en ouderen, dit zonder de tussenliggende leeftijdscategorie uit het oog te verliezen. De kwalitatieve uitgangspunten voor de woonopgave voor ouderen zijn nader uitgewerkt in het beleidsplan 'Geschikt wonen voor ouderen'. De uitgangspunten worden betrokken bij de uitwerking van lopende en nieuwe projecten.

## **Meer en sneller bouwen**

De gemeente wil tot 2030 circa 1.250 woningen bijbouwen. Die ambitie is gebaseerd op demografisch onderzoek, prognoses en de

Woondeal die is gesloten<sup>1</sup>. Dat is gemiddeld zo'n 125 woningen per jaar. Dat is aanzienlijk hoger dan het gemiddelde van de afgelopen tien jaar. Toen lag de groei gemiddeld op 70 woningen per jaar. Daarbij wil de gemeente dat in alle kernen de komende jaren een constante bouwstroom op gang komt. In Middelbeers, Oostelbeers en Spoorndonk streven we naar een gestage groei die aansluit bij de wensen en het karakter van de kern. In Middelbeers gaat het indicatief om 25 woningen per jaar. In Oostelbeers en Spoorndonk om zo'n tien woningen per jaar. In de kern Oirschot zijn er kansen voor een extra groei, waarbij voorzien wordt in een deel van de regionale behoefte. Daar is de gewenste bouwproductie indicatief zo'n 80 woningen per jaar. We zoeken daarom actief de afstemming met de gemeenten in het SGE en met de provincie Noord-Brabant over de woningbouwopgave. Met hen willen we bindende afspraken maken over de bijdrage van de gemeente Oirschot aan de Woondeal gezien de grote behoefte aan woningen in deze regio.

### **Actieve regio**

We kunnen en willen dit niet alleen doen. Voor de realisering van woningen is een actieve regierol van de gemeente nodig maar bovenal samenwerking en overleg met bewoners, woningbouwcorporaties, marktpartijen en belanghebbenden. De gemeente wil dat bewoners die samen willen bouwen, zoals bijvoorbeeld via collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO), maximaal gefaciliteerd en ondersteund worden. Ook willen we als gemeente de afstand tussen bestuurder en inwoner verkleinen en actief in gesprek zijn en blijven met de dorpsgemeenschappen over woningbouw. Bijvoorbeeld door twee keer per jaar een gesprek te houden per kern over woningbouwontwikkelingen in de betreffende kern.

### **Richting geven per kern**

We willen duidelijkheid geven waar de komende jaren de ontwikkeling van woningbouw verder uitgewerkt en onderzocht gaat worden. Die duidelijkheid willen we bewoners bieden maar ook initiatiefnemers. En deze duidelijkheid is nodig om in regionaal verband afspraken te kunnen maken. Daarom wordt per kern de gewenste ontwikkelrichting bepaald en heeft de gemeente haar rol bepaald. Die rol varieert in een bandbreedte van een actieve rol waar de gemeente zelf gronden tot ontwikkeling brengt tot een rol waarin de gemeente zich beperkt tot het toetsen van plannen op de kwalitatieve kaders, zoals dit Actieplan.

## Hoe gaan we dat doen?

Door in dit Actieplan onze kwalitatieve en kwantitatieve ambities uit te spreken, duidelijkheid te geven over welke ontwikkelingen prioriteit krijgen en door een actieve rol te pakken, nemen wij verantwoordelijkheid en creëren wij de randvoorwaarden voor de gewenste versnelling en integrale aanpak.

### **A. Beleidsmatige keuzes**

#### **1. Woningbouwafspraken met regio en provincie**

We zoeken intensieve afstemming met de provincie en de regio (SGE) om bindende afspraken te maken over de woningbouwopgave van de gemeente Oirschot. De ambitie

<sup>1</sup> De prognoses van de provincie Noord-Brabant (september 2020) geven aan dat in Oirschot in de periode 2020-2030 ruim 700 woningen moeten worden toegevoegd aan de woningvoorraad. Ook daarna blijft Oirschot licht groeien en zijn er woningen nodig. Daarnaast zet Oirschot in op een bijdrage van 500 woningen in het kader van de Woondeal.

van Oirschot is daarbij om naast voldoende woningen voor de eigen behoefte bij te dragen aan de realisatie van extra woningen om te voorzien in de woonbehoefte in de regio, met name door het realiseren van groene, dorpse woonmilieus. Dit in aanvulling op de meer stedelijke en suburbane woonmilieus die andere gemeenten bieden. Met name aan de randen van de kern Oirschot liggen hier kansen. Voor deze kern willen we met de provincie afspraken maken over de aanpassing naar de status van kern in een 'stedelijk concentratiegebied' zodat de woonbehoefte in Oirschot op een vergelijkbare manier als andere gemeenten in de regio wordt bepaald<sup>2</sup>.

## **2. Sturen op kwaliteit op basis van de ambitieus**

We kiezen voor een integrale aanpak met een focus op de versterking van onze sterke punten: monumentaal en groen. Dit betekent dat we de betekenisvolle groene ruimten binnen de kernen koesteren of inrichten en niet overal verdichten. Bij de realisatie van woningbouw gaan we sturen op kwaliteit door middel van de ambitieus en ruimtelijke basisprincipes per kern. De schetsen die daarin voor locaties zijn opgenomen zijn richtinggevend. Zie hiervoor de bijlage die integraal onderdeel is van dit Actieplan. Samen met de punten 3 t/m 5 vormt dit punt de herijkte 'Beleidsregels voor acceptatie woningbouw-initiatieven'. De ambitieus dient twee doelen. Het geeft richting en inspiratie aan initiatiefnemers en daagt initiatiefnemers uit om met kwalitatief hoogwaardige plannen te komen en hierover in gesprek te gaan met de gemeente. Daarnaast dient het voor de gemeente, samen met het vigerend beleid, als een toetsingskader voor initiatieven. Een plan moet minimaal een motivatie bevatten op alle zeven thema's van de

ambitieuus. Deze thema's zijn:

- *Koesteren van identiteit* - Wat is het DNA van de gemeente Oirschot?
- *Vraaggericht ontwikkelen* - Welke doelgroep willen we aantrekken en welke woningen passen daarbij?
- *Aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus* - Wat maakt de woonomgeving onderscheidend?
- *Benutting regionaal schaalniveau* - Hoe draagt nieuwe woningbouw eraan bij dat bestaande voorzieningen in stand kunnen worden gehouden?
- *Ruimte voor innovatie* - Op welke thema's willen we innoveren?
- *Invloed voor bewoners* - Hoe betrekken we omwonenden en nieuwe bewoners bij de plannen?
- *Gezonde verstedelijking* - Voor welke bestaande problemen biedt woningbouw een oplossing?

Dit betekent niet dat elke locatie ook daadwerkelijk invulling moet geven aan alle ambities. Een plan kan bijvoorbeeld op een bepaald thema uitblinken, terwijl op een ander thema lager gescoord wordt. Daarbij geldt wel dat alle thema's aan bod komen en dat er geen onvoldoende gescoord mag worden op één van de thema's. De gemeente gebruikt de ambitieus vervolgens om te toetsen of het plan voldoende invulling geeft aan de ambities. Deze toets wordt mede uitgevoerd door de 'omgevingstafel', die de gemeente instelt in het kader van de Omgevingswet, maar vooral omdat de gemeente Oirschot belang hecht aan het participatie van- en draagvlak bij haar inwoners. Daarbij wordt nader uitgewerkt hoe een vertegenwoordiging van bewoners en belangenorganisaties een rol zou kunnen krijgen

<sup>2</sup> Oirschot heeft als enige gemeente in het Stedelijk Gebied Eindhoven geen kern die valt binnen het 'stedelijk concentratiegebied'. Dit werkt door in de bevolkings- en huishoudensprognoses. Het (positieve) binnenlandse migratiesaldo wordt namelijk alleen toegerekend aan de gemeenten waarvan de hoofdkern in het stedelijk concentratiegebied ligt. De gemeenten in het landelijk gebied delen dus niet mee in de verdeling van het binnenlands migratiesaldo.



in de advisering. Aanvullend geldt dat projecten met meer dan 25 woningen, conform afspraken in het SGE, aan het Coördinatieteam Wonen SGE worden voorgelegd voor advies en vervolgens ter beoordeling aan het portefeuillehouders-overleg wonen SGE<sup>3</sup>.

### 3. Ruimtelijke basisprincipes per kern

Nieuwe ontwikkeling moeten bijdragen aan een kwaliteitswinst voor de kern maar ook voor het landelijk gebied. Uitbreidingen van dorpen moeten met zorg voor een goede overgang naar het omliggende landschap vorm worden gegeven. Belangrijke groenstructuren in dorpen moeten behouden of versterkt worden. Dat kan bijvoorbeeld door de uitbreiding van de kernen op een relatief kleinschalige manier vorm te geven zodat een dorpsrand met lage, halfopen bebouwing ontstaat of door het aanleggen van nieuwe wandel- en/of fietsroutes naar het landschap of openbaar groen een natuurbestemming te geven zodat dit ook in de toekomst groen blijft. In essentie moet een kern of dorpsrand organisch groeien en moet een uitbreiding, zoals in de Uitvoeringsnota Buitengebied in Ontwikkeling reeds beschreven, ook leiden tot een kwaliteitswinst voor natuur, milieu en landschap. Uitgangspunt daarbij is een fifty/fifty principe voor bouwen aan de dorpsranden en in het buitengebied. Dat betekent dat 50% van het gebied (openbaar) groen wordt of blijft en dat maximaal 50% rood (bebouwing, verharding) mag worden.

De ruimtelijke principes zijn in dit Actieplan verder geconcretiseerd in de ambitieoos en de ruimtelijke basisprincipes per kern (bijlage).

### 4. Programmatische uitgangspunten nieuwbouw

We willen dat er meer betaalbare woningen blijvend beschikbaar komen in Oirschot. Dat kan onder andere door het aandeel sociale huurwoningen te vergroten (aandeel is nu 13%) en, met name in de koopsector, te sturen op de kavelgrootte en het beperken van de uitbreidingsmogelijkheden van een woning. Betaalbaar is daarnaast breder dan alleen sociale (huur)woningen. In Oirschot is er ook grote behoefte aan koopwoningen in het middensegment (€ 210.000 - € 360.000). Op basis van onder andere het woonbehoeften-onderzoek onder 18- tot 35-jarigen en de beleidsvisie 'Geschikt wonen voor ouderen' (in ontwikkeling) hanteren we de volgende programmatische uitgangspunten, als nadere concretisering van de Woonvisie, voor de ontwikkeling van een locatie:

- a. 15 - 20% sociale huurwoningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens (€ 752,33 prijspeil 2021). Daarbinnen moet minimaal tweederde een huurprijs hebben onder de tweede aftoppingsgrens (€ 678,66 prijspeil 2021). Daarnaast geldt de verplichting de woningen voor een periode van minimaal 20 jaar te verhuren in de afgesproken prijsklasse. Toegelaten instellingen zijn uitgesloten van deze verplichting<sup>4</sup>.
- b. 20 - 25% goedkope koopwoningen < € 210.000<sup>5</sup>.

Daarbij geldt dat de categorieën a. en b. samen minimaal 40% van het programma per locatie moeten vormen.

<sup>3</sup> Als Oirschot de status van kern krijgt die valt binnen het 'stedelijk concentratiegebied' ligt die grens op 75 woningen.

<sup>4</sup> Voor toegelaten instellingen, ook wel woningcorporaties genoemd, geldt deze verplichting niet omdat dit organisaties zijn die zich volgens de Woningwet al richten op het bouwen, beheren en verhuren van kwalitatief goede woonruimte met een betaalbare huur voor mensen met een smalle beurs (sociale woningbouw).

<sup>5</sup> Met deze prijsgrenzen sluiten we aan bij de prijsgrenzen zoals vastgesteld in de Metropoolregio Eindhoven (Regionale Begrippenlijst Wonen). Daar is de prijsgrens voor de periode 1-1-2021 tot 1-1-2022 voor sociale koop (goedkoop en betaalbaar) vastgesteld op maximaal € 210.000,-.

- c. 40 - 45% koopwoningen tussen € 210.000 - € 360.000<sup>6</sup>.
- d. 15 - 20% koopwoningen > € 360.000 of huurwoningen met huurprijs tussen € 752,66 en € 1.000 per maand<sup>7</sup>.

## **5. Norm 40% sociale woningbouw – afdracht indien niet haalbaar**

We hanteren een norm van minimaal 40% sociale woningbouw (sociale huur of goedkope koopwoningen, zie 2) die geldt voor iedere ontwikkeling. In de praktijk zal het niet op iedere locatie mogelijk zijn dit percentage te realiseren, bijvoorbeeld op locaties waar maar één of enkele woningen ontwikkeld kunnen worden. Gemotiveerd kan dan op basis van de ambitieus van deze eis worden afgeweken en een maatwerk prijsklasse verdeling voor een locatie afgesproken worden. Voor de sociale woningen die niet kunnen worden gerealiseerd, zal de initiatiefnemer op een andere locatie dit tekort moeten compenseren of naar rato van het tekort een afdracht aan een fonds of reserve doen. Dit fonds of reserve heeft als doel sociale en duurzame woningbouw te stimuleren en versnelling te bereiken. Dit fonds of reserve is een samenvoeging van het huidige volkshuisvestingsfonds en de vrijval risicoreserve grondexploitaties die werd voorzien eind 2020<sup>8</sup>. De uitwerking wordt meegenomen in de herijking van de Nota Kostenverhaal (zie punt 9).

## **6. Flexibel omgaan met parkeernorm**

We gaan flexibel om met de parkeernorm mits dit leidt tot extra ruimtelijke of volkshuisvestelijke kwaliteit. Nieuwe woningbouwconcepten vragen ook om nieuwe mobiliteitsconcepten. We dagen ontwikkelaars uit om actief mee te

denken over de mobiliteitsbehoefte van de doelgroep en te laten zien hoe het project daar op een vernieuwende wijze invulling aan geeft waarmee volstaan kan worden met een lagere parkeernorm. Deze nieuwe aanpak vraagt om een analyse en/of herijking van de nota parkeernormen.

## **7. Ruimte bieden aan wonen op agrarische erven**

We willen ruimte bieden aan de toevoeging van woningbouw door de herstructurering van agrarische erven in het buitengebied. Het landschapskwaliteitsplan dat in ontwikkeling is, zal daarbij een kader bieden om te beoordelen op welke locatie dat wel/niet wenselijk is. Bij een herstructurering van een agrarisch erf gelden een aantal ruimtelijke spelregels (zie bijlage 2). Deze spelregels worden verankerd in het beleid voor vrijkomende agrarische bebouwing (VAB-beleid) dat in ontwikkeling is.

## **8. Uitgangspunten slimme grondpolitiek**

We kiezen, onder andere op basis van het advies 'Slimme grondpolitiek Oirschot', voor een situationeel grondbeleid. Daarbij kiest de gemeente vooraf op basis van een afwegingskader haar rol om de ruimtelijk ontwikkeling en volkshuisvestingsdoelstellingen verder te brengen. Vanwege de omvang van de woningbouwopgave is proactief faciliterend grondbeleid de voorkeursroute. In deze rol denkt en werkt de gemeente actief mee met private partijen en bij het ontbreken van marktinitiatief stimuleert en verbindt de gemeente om een ruimtelijke ontwikkeling van de grond te krijgen. In deze rol is de gemeente bereid om een beperkt risico te nemen.

<sup>6</sup> Met deze prijsgrenzen sluiten we aan bij de prijsgrenzen zoals vastgesteld in de Metropoolregio Eindhoven (Regionale Begrippenlijst Wonen). Daar is de prijsgrens voor de periode 1-1-2021 tot 1-1-2022 voor lage en hoge middeldure koop vastgesteld op € 210.000,- tot € 360.000,-

<sup>7</sup> Lage en hoge middenhuur conform prijsgrenzen zoals afgesproken in de Metropoolregio Eindhoven.

<sup>8</sup> Hiermee wordt invulling gegeven aan een amendement van de raad (2019/47/M01) om de vrijval van de risicoreserve grondexploitatie om te vormen tot een nieuwe reserve met als naam 'Ontwikkelen van strategische actieve grondpolitiek met betrekking tot de woningbouw in Oirschot, met name gericht op de grootste vraag/behoefte'.

## **9. Investerings en mogelijkheden verhalen kosten in beeld brengen**

We brengen in beeld welke investeringen nodig zijn (onder andere mobiliteit, waterberging) als gevolg van de woningbouwopgave en hoe we deze kosten kunnen verhalen op initiatiefnemers, bijvoorbeeld via een bijdrage ruimtelijke ontwikkeling of een afdracht aan een fonds bovenwijkse voorzieningen. Dit is de basis voor een analyse en waar nodig herijking van de Nota Kostenverhaal met als uitgangspunt een zo eenvoudig en duidelijk mogelijk systeem.

## **10. Kleine ingrepen stimuleren**

We willen, in de geest van de Omgevingswet, kleine ingrepen stimuleren en staan open voor initiatieven. Bijvoorbeeld om daarmee de bestaande woningvoorraad beter te kunnen gebruiken (denk aan woningsplitsing in de kernen of het buitengebied) of om langer thuis wonen mogelijk te maken (denk aan mantelzorgwoningen op eigen terrein). We denken actief mee met betrekking tot de ruimtelijke procedures en communiceren open en transparant. Dit sluit aan bij de vier doelen voor de Omgevingswet:

- a. Het omgevingsrecht moet inzichtelijk, voorspelbaar en gemakkelijk in het gebruik zijn.
- b. De leefomgeving moet op een samenhangende manier centraal staan in beleid, besluitvorming en regelgeving.
- c. Een actieve en flexibele aanpak moet overheden meer afwegingsruimte bieden om doelen voor de leefomgeving te bereiken.
- d. Besluitvorming over projecten in de leefomgeving moet sneller en beter.

## **11. Extra capaciteit beschikbaar stellen**

We kiezen er vooralsnog voor om tijdelijk extra ambtelijk capaciteit beschikbaar te stellen om onze ambitie te kunnen realiseren.

## **12. Belangen vroeg in beeld bij de uitwerking van plannen**

Inwoners en andere belanghebbenden, zoals woningbouwcorporaties en natuur- en milieuorganisaties, zijn betrokken bij de totstandkoming van dit Actieplan. Ook in de volgende fase willen we hen een actieve rol geven. Daarbij is het belangrijk de processen zo in te richten dat belangen vroeg in het proces goed in beeld komen, bijvoorbeeld door een SWOT-analyse, en keuzes verantwoord worden. Een proces voor planuitwerking zou er op hoofdlijnen als volgt uit kunnen zien:

- Een initiatiefnemer meldt zich bij de gemeente met de wens om woningbouw in een gebied te realiseren;
- De gemeente beoordeelt of zij openstaat voor deze functieverandering;
- Bij een positief oordeel over een gewenste functieverandering geeft de gemeente de kaders voor de ontwikkeling mee waaraan een plan getoetst zal worden. Deze kaders zijn onder andere dit Actieplan Woningbouw met daarin opgenomen de ambitieus en ruimtelijke principes;
- De initiatiefnemer werkt vervolgens een plan uit op basis van de meegegeven kaders én een dialoog met de omgeving. Daarbij zal in die dialoog als eerste stap worden opgehaald welke belangen de omgeving in wil brengen;
- De initiatiefnemer zal bij de uitwerking van het plan moeten verantwoorden op welke manier deze belangen en de kaders zoals de uitgangspunten uit het Actieplan zijn meegenomen;
- De gemeente neemt uiteindelijk een besluit om wel/niet mee te werken aan een plan op basis van de inhoud van het plan en het doorlopen proces.

Dit proces op hoofdlijnen en deze principes werken we uit in het kader van de implementatie van de Omgevingswet.

## B. Woningbouwprojecten

We geven uitvoering aan de ambitie om 1.250 woningen te realiseren door in te zetten op het realiseren van lopende projecten, het gefaseerd opstarten van nieuwe projecten en door open te staan voor nieuwe initiatieven. Bij nieuwe initiatieven kan het gaan om ontwikkelingen binnen bestaand bebouwd gebied, mits dit niet ten koste gaat van betekenisvolle groene ruimten, maar ook om passende ontwikkelingen aan de randen van de kernen of om erftransformaties. Daarbij is, zoals in de Toekomstvisie Oirschot 2030 beschreven 'groenverantwoord bouwen leidend' en onderschrijven en willen we, in lijn met het provinciaal beleid (Structuurvisie), dat 'nieuwe ontwikkelingen inspelen op het karakter en de kwaliteit van de plek. Door bij ontwikkelingen uit te gaan van het verschil in omvang en karakter van de verschillende kernen, wordt het contrast tussen stad en dorp behouden. Dit versterkt de identiteit en aantrekkelijkheid van kernen en hun relatie met het omliggende landschap'. Daarbij is de insteek om te zorgen voor een constante bouwstroom die aansluit bij de opnamecapaciteit van de gemeente.

Indicatief richten we ons op de volgende gemiddelde bouwstroom per kern:

- Oostelbeers en Spoordonk circa 10 woningen per jaar;
- Middelbeers circa 25 woningen per jaar;
- Oirschot circa 80 woningen per jaar.

### Lopende projecten

De gemeente Oirschot heeft momenteel een plancapaciteit van harde en zachte plannen van circa 740 woningen voor de periode 2021 t/m 2025 (zie tabel 1 verdeling per kern). Een groot deel (circa 80%) daarvan betreft zachte plancapaciteit. Zachte plancapaciteit zijn plannen in de ontwerpfase, plannen die planologisch worden voorbereid of potentiële plannen (idee bekend of kenbaar gemaakt, nog geen besluiten).

Voor deze plannen geldt dat dit vraagt om ambtelijk capaciteit om de planontwikkeling verder te brengen.

Kern	Huidige plancapaciteit 2020 t/m 2025 (afgerond op tientallen)
Middelbeers	70
Oirschot	500
Oostelbeers	40
Spoordonk	90
Diversen	40
<b>Totaal</b>	<b>740</b>

Tabel 1: Plancapaciteit per kern (bron: Plancapaciteit gemeente Oirschot)

### Nieuwe projecten

De bekende plancapaciteit is niet voldoende om de ambitie te realiseren. Het is daarom noodzakelijk om ook nieuwe projecten te starten. Daarvoor is er onderzoek gedaan naar ruimtelijk geschikte locaties voor woningbouw in de gemeente Oirschot. Daaruit blijkt dat er binnen de gemeente Oirschot voldoende locaties ruimtelijk geschikt zijn. Op basis van onder andere de volgende criteria is per kern een ontwikkelrichting bepaald:

- de status van een locatie in relatie tot (provinciaal) beleid en (milieubelemmeringen) op een locatie;
- het reeds eerder vastgesteld beleid, zoals de Omgevingsvisie (2017);
- het uitgangspunt dat inbreiding gaat voor uitbreiding;
- de relatie met sociaalmaatschappelijke opgaven, zoals de transformatie van een bedrijventerrein, de herbesteding van cultuurhistorisch erfgoed, de ontwikkeling van natuur of recreatie of de beëindiging van een agrarisch bedrijf;
- de beschikbare informatie over de bereidheid van eigenaren en/of initiatiefnemers om te ontwikkelen;

- het advies voor de 'slimme beperkte grond-politiek' dat ingaat op de wijze waarop de ambitie kan worden gerealiseerd.

Daarbij wordt per kern een richting bepaald en indicatief aangegeven welke ontwikkelrichting het meest wenselijk en kansrijk is. Voor de locaties opgenomen in de ontwikkelrichting geldt dat nog uitgezocht moet worden in het vervolg hoe dit verenigd kan worden met huidige geldende visies vanuit gemeente en provincie. Ook kunnen we nu niet uitsluiten dat door nog niet bekende ontwikkelingen of voortschrijdend inzicht andere locaties mogelijk of nodig zijn. Per kern maken we de volgende keuzes:

## Middelbeers

Middelbeers is een van oorsprong agrarisch dorp en wordt omsloten door natuurgebieden, landgoederen, bossen, heidevelden, bolle akkers, beekdalen, graslanden en vennen. De groeistrategie is erop gericht deze kwaliteiten te benutten en versterken. De gewenste groei van Middelbeers is circa 250 woningen de komende tien jaar. Op dat aantal gaat de gemeente sturen. Daarbij past een focus op de herontwikkeling van leegstaande panden en het benutten van kansen voor inbreiding, in combinatie met een qua maat en schaal passende uitbreiding die de samenhang van dorp en landschap versterkt.



Ontwikkelrichting Middelbeers

De uitbreiding zoeken we vooral aan de noord-oostzijde van het dorp binnen een gebied dat door de provincie is aangewezen als bestaand stedelijk gebied. Concreet betekent dit dat:

- We inzetten op het zo snel mogelijk realiseren van lopende projecten;
- We inzetten op de realisatie van de binnendorpse locaties;
- We inzetten op de ontwikkeling van de dorpsrandzone aan de noordoostzijde voor de korte termijn;
- We de herontwikkeling van het bedrijventerrein (gebied Oranjestraat, Het Ven) wenselijk achten en dat als zich hier een kansrijk initiatief aandient vanuit de markt wij dit actief zullen oppakken;
- We de andere gebieden op dit moment geen prioriteit geven omdat wij deze op dit moment minder kansrijk achten of minder wenselijk vinden vanuit de beoogde groeistrategie voor de kern.

Naam locatie Middelbeers	Aantal woningen	Verwachte oplevering
Hertog Janstraat 30	30	< 2 jaar
Doornboomstraat/ Smidstraat (locatie 3c)	10-20	< 5 jaar
Doornboomstraat 5 (locatie 3b)	10-20	< 5 jaar
Locatie 2	80-130	3-7 jaar
Locatie 3a	10-20	3-7 jaar
Locatie 5	15-25	3-7 jaar
Locatie 1	45-75	5-10 jaar
Locatie 9	15-25	5-10 jaar
<b>Totaal</b>	<b>215-345</b>	
<i>Gewenste gemiddelde groei per jaar</i>	25	



## Oirschot:

Oirschot is de grootste kern van de gemeente. Het meest kenmerkende is het historische centrum. Met een gebouwde historie van bijna tien eeuwen zijn hier veel monumentale gebouwen en pittoreske straatjes te vinden. Tegelijkertijd is het groene buitengebied altijd dichtbij, evenals de stedelijke regio Eindhoven. Omdat binnen de kern Oirschot de mogelijkheden om in te breiden beperkt zijn ligt de focus in de groeistrategie voor deze kern op het benutten van kansen voor transformatie van bedrijventerreinen en uitbreiden in die gebieden waar verschillende maatschappelijke

opgaven samenkomen. Daarmee creëren we aantrekkelijk nieuwe woonmilieus voor zowel de eigen woningbehoefte als voor de regionale behoefte. Een deel van deze gebieden ligt buiten het bestaand bebouwd gebied of in provinciaal aangewezen zoekgebieden. Hierover zal overleg met de provincie en gemeenten in het Stedelijk Gebied Eindhoven nodig zijn. De gewenste groei van Oirschot is circa 800 woningen de komende tien jaar. Op dat aantal gaat de gemeente sturen. Concreet betekent dit dat:

- We inzetten op het realiseren van lopende projecten, zoals Ekerschot-Noord, Veld 7 / Moorland-West en Hof van Solms;



Ontwikkelrichting Oirschot



- We inzetten op twee ontwikkelrichtingen voor de komende 10-15 jaar voor de kern Oirschot:
  - Integrale gebiedsontwikkeling Den Heuvel/ Boterwijk waarbij de insteek is om een bedrijventerrein te transformeren en hier, op loopafstand van het centrum, woningbouw te ontwikkelen. We versterken het cultuurhistorische karakter, waaronder het hergebruik van de kloosters.
  - Integrale ontwikkeling van het gebied rondom De Kemmer/Koolmond/ Eindhovensedijk tot een uniek woongebied. Bijvoorbeeld als proeftuin voor biobased bouwen, in combinatie met de versterking van de landschappelijke waarden. Dit is mogelijk door ontwikkeling van boskamers en het benutten van de recreatieve kwaliteiten ('Groene Corridor' en 'Blauwe Corridor'). Dit gebied is door de provincie in de interim omgevingsverordening aangeduid als 'zoekgebied verstedelijking'.
- We de herontwikkeling van Leefdael II (locatie 8), eventueel als onderdeel van een grotere ontwikkeling het gebied rondom

De Enck/De Loop, wenselijk vinden. Op dit moment lijkt deze ontwikkeling echter niet mogelijk vanwege de financiële ruimte van grondeigenaar Wooninc. en het gebruik van het terrein als parkeervoorziening. Als één of beide factoren wijzigen zal herontwikkeling wellicht wel mogelijk worden. Als deze kans zich (vanuit de markt) aandient zullen wij dit actief oppakken;

- We de herontwikkeling van een deel van bedrijventerrein De Stad wenselijk achten en dat als zich hier een kansrijk initiatief aandient vanuit de markt wij dit actief zullen oppakken. Daarbij zou bij een transformatie-strategie voor deze locatie ook tijdelijke woningbouw een optie kunnen zijn;
- We de ontwikkeling van Ekerschot-Noord fase 2 als een woongebied (uitbreiding) waar groen gewoond kan wonen aan de rand van de kern als ontwikkelrichting in afweging houden. Op het moment dat andere ontwikkelingen niet mogelijk blijken komt deze locatie als eerste in beeld om invulling te geven aan de woningbouwopgave.

Naam locatie Oirschot	Aantal woningen	Verwachte oplevering
Ekerschot Noord (locatie 1)	167	< 5 jaar
Veld 7 – Moorland West	55	< 5 jaar
Hof van Solms	55	< 5 jaar
Den Heuvel / Boterwijk (locatie 6a)	150	3-7 jaar
Kemmer / Eindhovensedijk e.o. (locatie 5)	400	5-15 jaar
Leefdael II (locatie 8)	50	5-10 jaar
Transformatie De Stad (locatie 3)	Nog niet bekend	Nog niet bekend
Ekerschot Noord fase 2 (locatie 1)	Pm	Pm
<b>Totaal</b>	<b>877</b>	
<i>Gewenste gemiddelde groei per jaar</i>	80	





## Oostelbeers

Oostelbeers is net als Middelbeers een van oorsprong agrarisch dorp en wordt omsloten door natuurgebieden, landgoederen, bossen, heidevelden, akkers, beekdalen, graslanden en vennen. Ook hier is de groeistrategie erop gericht deze kwaliteiten te benutten en te versterken. De gewenste groei van Oostelbeers is circa 100 woningen de komende tien jaar. Op dat aantal gaat de gemeente sturen. Nieuwe woningbouw heeft een dorps karakter en past qua maat en schaal bij de kern. Daarbij past een focus op de herontwikkeling van leegstaande panden en het benutten van inbreidingslocaties.



Ontwikkelrichting Oostelbeers

Dit in combinatie met een uitbreiding die qua maat en schaal past bij het dorp en die de samenhang met het landschap versterkt. De uitbreiding zoeken we vooral aan de noordzijde van het dorp binnen een gebied dat door de provincie is aangewezen als zoekgebied. Aan de zuidoostzijde van het dorp zien wij, mede vanuit het perspectief van de sanering van veehouderijen, op termijn ook kansen voor een kleinschalige, dorpse uitbreiding in combinatie met erftransformatie(s). Concreet betekent dit dat:

- We inzetten op het zo snel mogelijk realiseren van lopende projecten;
- We actief inzetten op de realisatie van de binnendorpse locaties;
- We inzetten in op de ontwikkeling van woningbouw aan de noordzijde van de kern voor de korte termijn;
- We zien op de langere termijn kansen voor een uitbreiding aan de zuidoostzijde in combinatie met erftransformaties, natuurontwikkeling en recreatieve routes.

Naam locatie Oostelbeers	Aantal woningen	Verwachte oplevering
H2Oostelbeers (resterend programma)	15	< 5 jaar
Neereindseweg ong. (locatie 1)	15-40	< 5 jaar
Voormalig schoolgebouw / GAC	15	< 5 jaar
H2Oostelbeers tweede fase (locatie 2)	45-100	3-7 jaar
Binnendorpse locaties (locatie 4a en 4b)	20-40	3-7 jaar
Locatie 3	20-40	5-10 jaar
<b>Totaal</b>	<b>130-250</b>	
<i>Gewenste gemiddelde groei per jaar</i>	10	

## Spoordonk:

Spoordonk is een klein dorp met een hechte dorpscultuur. Bewoners voelen zich thuis in Spoordonk en dragen graag zelf bij aan de vormgeving van de kern. De groeistrategie voor Spoordonk is erop gericht om uit te breiden op een dorpse schaal. Kleinschalig met oog voor de relatie met het omliggende (agrarisch) landschap. De gewenste groei van Spoordonk is circa 100 woningen de komende tien jaar. Op dat aantal gaat de gemeente sturen.

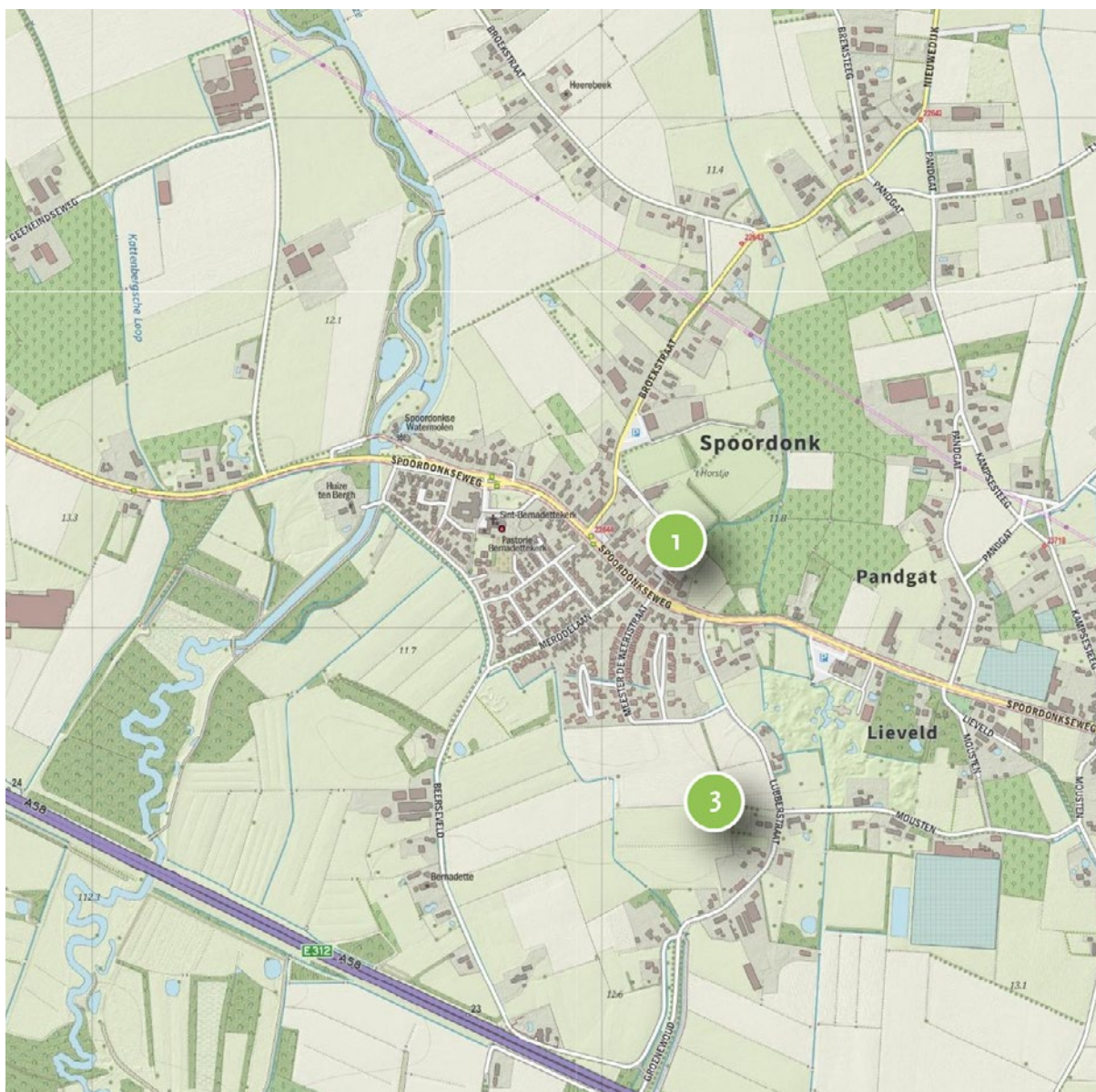
De ontwikkelruimte voor Spoordonk ligt daarbij met name aan de noordoostzijde van de kern in het gebied dat door de provincie (grotendeels) is aangeduid als zoekgebied. Binnen de kern ontstaan er op termijn wellicht kansen voor transformatie of herontwikkeling van leegkomend vastgoed. Concreet betekent dit dat:

- We inzetten op het zo snel mogelijk realiseren van de lopende projecten aan de noordoostzijde van de kern;



- We een uitbreiding van Spoordonk door middel van erftransformaties in de omgeving Lubberstraat willen faciliteren;
- Als er vanuit de markt een initiatief komt voor de herontwikkeling van het voormalig wokrestaurant of ander vrijkomend vastgoed, wij dit actief oppakken.
- We de ontwikkeling van andere locaties in Spoordonk Zuid als een woongebied waar groen gewoond kan wonen aan de rand van de kern als ontwikkelrichting in afweging houden. Op het moment dat andere ontwikkelingen niet mogelijk blijken komt deze locatie als eerste in beeld om invulling te geven aan de woningbouwopgave.

Naam locatie Spoordonk	Aantal woningen	Verwachte oplevering
Broekstraat en omgeving (locatie 1)	25-70	< 5 jaar
Mr. De Weertstraat / Lubberstraat	20-25	< 5 jaar
Locatie 3c	15	3-7 jaar
Herontwikkeling bestaand vastgoed, bijvoorbeeld wok	Pm	5-10 jaar
<b>Totaal</b>	<b>60-110</b>	
<i>Gewenste gemiddelde groei per jaar</i>	10	



Ontwikkelrichting Spoordonk

## Literatuurlijst

- Gemeente Oirschot (2010), Uitvoeringsnota Buitengebied in Ontwikkeling
- Gemeente Oirschot (2011), Toekomstvisie Oirschot 2030
- Provincie Noord-Brabant (2011), Gebiedspaspoorten (Uitwerking Structuurvisie ruimtelijke ordening)
- Stichting Behoud Erfgoed Oirschot (2011), Cultuurhistorisch beleid in het buitengebied van de gemeente Oirschot
- Gemeente Oirschot (2016), Woonvisie
- Initiatiefgroep Dorpshart Middelbeers (2016), Dorpshart Middelbeers. Identiteit en ambitie
- Gemeente Oirschot (2017), Omgevingsvisie
- Gemeente Oirschot (2017), Corporate Story Gemeente Oirschot
- Gemeente Oirschot (2018), Erfgoed als identiteit. Erfgoednota Oirschot 2018-2028
- Gemeente Oirschot (2018), Raadsbreed Akkoord
- Metropoolregio Eindhoven (2018), De woonconsument in een aantrekkende woningmarkt. Conclusies uit het woningmarktonderzoek Zuidoost-Brabant 2017
- Stedelijk Gebied Eindhoven (2019), Visie op Wonen
- Stedelijk Gebied Eindhoven, Provincie Noord-Brabant en Ministerie van Binnenlandse Zaken (2019), Woondeal Stedelijk Gebied Eindhoven
- Gemeente Oirschot (2019), Integraal Maatschappelijk Beheerkader. Beheer Openbare Ruimte in Oirschot
- Gemeente Oirschot (2019), Landschap van bezinning (drieluik)
- Studio Marco Vermeulen (2020), Ruimte voor biobased bouwen. Strategische verkenning.
- Gemeente Oirschot (2021), Landschapskwaliteitsplan (concept)

**Bijlage: Sturen op ruimtelijke kwaliteit**

## Colofon

Uitgave: Gemeente Oirschot  
Mei 2021

Opmaak: Sofie den Ouden,  
De Croon van Heerbeek